



**HAL**  
open science

# Mettre en commun le foncier pour prendre soin de la ville

Claire Simonneau

► **To cite this version:**

Claire Simonneau. Mettre en commun le foncier pour prendre soin de la ville. Vies de Villes, 2021, Faire la ville autrement, 28. halshs-03524665

**HAL Id: halshs-03524665**

**<https://shs.hal.science/halshs-03524665v1>**

Submitted on 7 Aug 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Mettre en commun le foncier pour prendre soin de la ville

Claire Simonneau

Ingénieure de recherche, laboratoire Géographie-cités, France

### 1. Les communs comme projet

Les communs sont de nouveau sur le devant de la scène, à la fois dans le champ opérationnel comme dans celui des réflexions théoriques, académiques ou politiques. Le terme, encore peu stabilisé, est en quelque sorte victime de son succès tant il a été rapidement réapproprié par le langage courant comme par la rhétorique politicienne (Laval, Sauvêtre et Taylan, 2019).

Il s'inscrit pourtant dans le sillage d'importants et anciens courants de pensée. Premièrement, il fait référence aux travaux du Prix Nobel d'économie Elinor Ostrom, qui étudie les modalités de gouvernance des ressources communes (*common pool resources*). Ostrom démontre l'existence de modalités de gouvernance durable de ces ressources, évitant leur épuisement, qui sont établies des communautés d'utilisateurs sans la régulation d'une autorité publique ou des mécanismes de marché.

Deuxièmement, le champ de l'économie de la connaissance, bouleversé par les nouvelles technologies, a ouvert des perspectives inédites. Le développement des logiciels libres, dont l'utilisation par chacun de ces logiciels permet un enrichissement et non un épuisement, encourage la mise en place d'une logique de collaboration plutôt que de production et d'exploitation marchande.

Enfin, le concept de communs s'inscrit dans les courants critiques du capitalisme contemporain. Dans le domaine de l'écologie, on y retrouve les luttes contre la privatisation des semences portées par les mouvements paysans. Dans le domaine urbain, s'y inscrivent des contestations et des expérimentations dont les citoyens sont les acteurs principaux en cherchant à se réapproprier les lieux et les processus de décisions : occupations de places publiques, investissements des friches urbaines, habitat groupé, etc. De multiples réflexions et actions se rejoignent dans la recherche d'alternatives aux formes de privatisation et de marchandisation des ressources naturelles, des espaces, de la culture et de l'éducation ou encore des services publics.

Ainsi, le concept des communs ne désigne pas seulement un *bien* (les biens communs), mais définit plutôt une démarche de gouvernance basée sur une communauté d'usagers d'une ressource et des règles conduisant à sa gestion durable, assurant sa reproduction ou sa préservation pour les générations futures. Le concept amène à questionner le fonctionnement de l'économie en premier lieu, mais également celui des institutions politiques et des règles et valeurs régissant une société à différentes échelles : locale, nationale, mondiale. En ce sens, les communs sont un *projet* (Laval, 2016) ; ils relèvent d'une dynamique et sont orientés vers l'avenir.

## 2. Les communs, le foncier et la ville

Le milieu urbain ne se prête pas spontanément à la pensée des communs : lieu du marché foncier et immobilier compétitif, de l'individualisme et de la rupture des liens communautaires ou villageois, il s'éloigne fort des situations typiques de communautés villageoises réunies autour des ressources naturelles étudiées par Ostrom.

Or c'est un lieu de convergence mondiale, avec un taux d'urbanisation qui ne cesse de croître à l'échelle de la planète, et cette croissance urbaine mondiale va de pair avec la croissance d'inégalités criantes. L'accès à l'habitat et la sécurité d'occupation cristallisent ces inégalités : d'après le dernier rapport d'ONU-Habitat, le nombre de personnes habitant dans les quartiers précaires<sup>1</sup> approche de 1 milliard et devrait doubler d'ici 2030, représentant alors deux citoyens sur cinq (UN-Habitat, 2016). Les quartiers précaires, grande figure de l'urbanisation dans les Suds, sont avant tout caractérisés par une grande insécurité de l'occupation, soit la menace d'une éviction par les pouvoirs publics ou par les forces du marché. Dans les Nord, la crise des *subprimes* a illustré la fragilité du système du crédit hypothécaire et sa propension à mettre les ménages dans une insécurité réelle.

Ces inégalités trouvent leurs racines dans la financiarisation du sol et du logement, syndrome du retrait des pouvoirs publics de ce champ, de la place grandissante laissée aux acteurs de la finance internationale (Rolnik, 2013), et de la promotion du système de la pleine propriété privée du sol et du logement liée au crédit hypothécaire. Les réformes libérales, sous l'influence notable de De Soto (2000), ont permis de repousser les frontières de la promotion immobilière, avec le déblocage de réserves foncières publiques et la mise sur le marché du foncier populaire des quartiers précaires (Denis, 2016). Avec la distribution massive de titres de pleine propriété foncière dans les quartiers précaires, le foncier est devenu une marchandise soumise aux logiques de marché comme ailleurs dans la ville, jeu auquel les ménages les plus précaires sont généralement perdants.

C'est là que peut s'insérer de manière utile la pensée des communs. Non pas dans la promotion d'un nouveau communautarisme urbain accentuant encore la fragmentation urbaine et donnant naissance à de multiples enclaves de type *gated communities*. Mais dans la capacité à retisser du lien entre la vie sociale et le foncier et l'immobilier. Avoir accès à un logement en ville, c'est donner un abri physique aux siens, mais c'est également détenir un premier actif pour développer des activités économiques, y compris informelles, et c'est enfin accéder à un lieu et un moyen d'insertion dans la société. Comme l'écrit Tribillon (2002), avoir une adresse est une manière de « prendre rang dans la société ». En ce sens, il est un élément constitutif du Droit à la ville, en tant que droit à participer aux décisions de la cité, et de façonner l'environnement, y compris politique, de vie en ville. Affirmer cela revient à affirmer que le sol et la propriété ont une *fonction sociale* qui prime sur leur fonction commerciale (Mathivet, 2014).

---

<sup>1</sup> Souvent appelés *slum* ou bidonville. Nous préférons le terme quartier précaire mettant l'accent sur la précarité des conditions de vie au sens large, et moins restreint dans ses connotations que le terme bidonville (Deboulet, 2016).

### 3. Prendre soin et plutôt qu'exploiter

Mettre en commun le foncier est une des propositions émergeant du mouvement des communs. Cette proposition ne consiste pas simplement à ériger une propriété collective ou publique. Il s'agit plutôt de soustraire le foncier à la spéculation du marché en le remettant à un tiers chargé d'en assurer l'intendance (*stewardship*) dans la durée et dans la considération des besoins des générations futures, par le biais d'un Community Land Trust ou d'autres formes juridiques propres à chaque contexte.

En effet, le foncier est avant tout un rapport social : ses règles de gestion et d'appropriation laissent transparaître les règles fixées par une société sur un territoire donné (Le Roy, 2011). Aussi, au-delà d'une simple administration d'une chose – le foncier-, le concept des communs soumet l'idée de *prendre soin* de ce que le foncier porte socialement – la ville. Prendre soin de la ville, c'est prendre soin d'une culture – souvent aux multiples foyers -, d'une histoire- aussi mouvementée soit-elle, d'un intérêt pour vivre ensemble dans une centralité parfois, de contradictions souvent, et d'un droit à ne pas être exclu – même pour les moins nantis (Blomley, 2017). Préserver un habitat abordable dans le centre et des bâtiments patrimoniaux des purs jeux spéculatifs du marché, c'est assurer le droit de ne pas être exclu, c'est préserver la diversité sociale et historique d'une ville, c'est prendre soin des ressources de la ville.

Le recours à ce vocabulaire de l'écologie et du *care* n'est peut-être pas un hasard, à l'heure de l'urgence climatique et des multiples appels de la rue à une meilleure considération des préoccupations des citoyens et citoyennes. La prospérité par le partage (Helfrich, Kulhen, Sachs et Siefkes, 2009) et la mise en commun, voilà le *projet* des communs.

### References

- BLOMLEY, Nicholas. (2017). *Urban commoning and the right not to be excluded*. Document inédit.
- DE SOTO, Hernando (2000). *The Mystery of Capital. Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. New York : Basic Books. 288 p.
- DEBOULET, Agnès (2016). « Introduction. Repenser les quartiers précaires : connaissance et reconnaissance ». In Deboulet A. (dir.), *Repenser les quartiers précaires*. Paris : AFD. p. 9-40
- DENIS, Éric. (2016). « Désirs de ville et convoitises foncières. Marchandisation du sol dans les Suds ». *Métropolitiques*. Repéré à <http://www.metropolitiques.eu/Desirs-de-ville-et-convoitises.html>.
- HELFRICH, Silke, KULHEN R., SACHS W, SIEFKES C. (2009). *Biens communs – La prospérité par le partage*. Fondation Heinrich Böll. 52 p.
- LAVAL, Christian. (2016). *Le commun comme phénomène, comme concept et comme projet*. Communication au Metrolab Brussels, Bruxelles, 29 Novembre 2016.
- LAVAL, Christian, SAUVÊTRE Pierre, TAYLAN Ferhat (2019). « Introduction ». In Laval C., Sauvêtre P. et Taylan F. (dir.), *L'alternative du commun*. Paris : Hermann eiteurs. p. 5-24
- LE ROY, Étienne (2011). *La terre de l'autre. Une anthropologie des régimes d'appropriation foncière*. Paris : L.G.D.J. 448 p.
- MATHIVET, Charlotte (Dir.) (2014). *La terre est à nous ! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives*. Paris : Ritimo/AITEC. 201 p.

Paru dans : Vies de Villes n°28 – Novembre 2021  
Version finale acceptée (*postprint*)

ROLNIK, Raquel. (2013). « Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights ». *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, n°3, p.1058-1066.

TRIBILLON, Jean-François (2002). *Droit au logement, droit à la ville*. AITEC.

UN-HABITAT. (2016). « Issue Paper on Housing ».